

Rüdesheim am Rhein

# Bájos régi városi ház 4 gyönyörű lakóegységgel

VP azonosító: 25072012



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

VÉTELÁR: 1.190.000 EUR • HASZNOS LAKÓTÉR: ca. 370 m<sup>2</sup> • SZOBÁK: 11 • FÖLDTERÜLET: 326 m<sup>2</sup>

**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

- **Áttekintés**
- **Az ingatlan**
- **Áttekintés: Energia adatok**
- **Alaprajzok**
- **Az első benyomás**
- **Részletes felszereltség**
- **Minden a helyszínről**
- **További információ / adatok**
- **Kapcsolattartó**

**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Áttekintés

|                       |                                                                            |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------|
| VP azonosító          | 25072012                                                                   |
| Hasznos lakótér       | ca. 370 m <sup>2</sup>                                                     |
| Teto formája          | Nyeregteto                                                                 |
| Szobák                | 11                                                                         |
| Hálósobák             | 7                                                                          |
| Fürdoszobák           | 4                                                                          |
| Építés éve            | 1956                                                                       |
| Parkolási lehetőségek | 1 x Felszíni parkolóhely, 10000 EUR (Eladó), 1 x Garázs, 10000 EUR (Eladó) |

|                          |                                                                           |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Vételár                  | 1.190.000 EUR                                                             |
| Jutalék                  | Käuferprovision beträgt 5,95 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Modernizálás / felújítás | 2022                                                                      |
| Az ingatlan állapota     | Teljeskörűen felújított                                                   |
| Kivitelezési módszer     | Szilárd                                                                   |
| Hasznos terület          | ca. 80 m <sup>2</sup>                                                     |
| Felszereltség            | Terasz, Vendég WC, Szauna, Beépített konyha, Erkély                       |

**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Áttekintés: Energia adatok

|                 |               |                    |                                         |
|-----------------|---------------|--------------------|-----------------------------------------|
| Futési rendszer | Központifutás | Energiatanúsítvány | A rendelkezések<br>szerint nem kötelező |
| Energiaforrás   | Gáz           |                    |                                         |

**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

## Az ingatlan



**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan



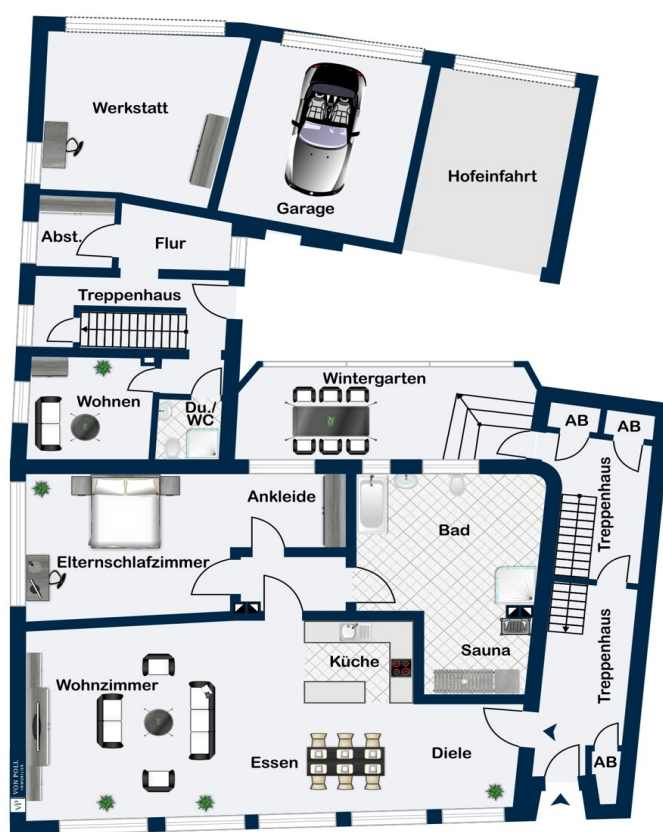
**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az ingatlan

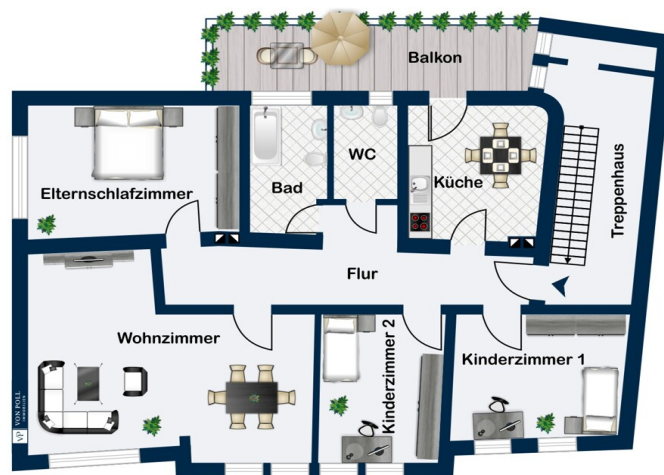


VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein

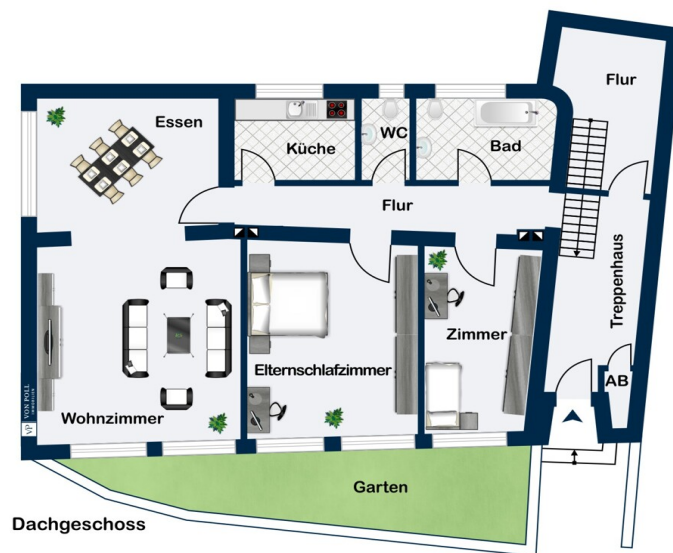
## Alaprajzok



Erdgeschoss

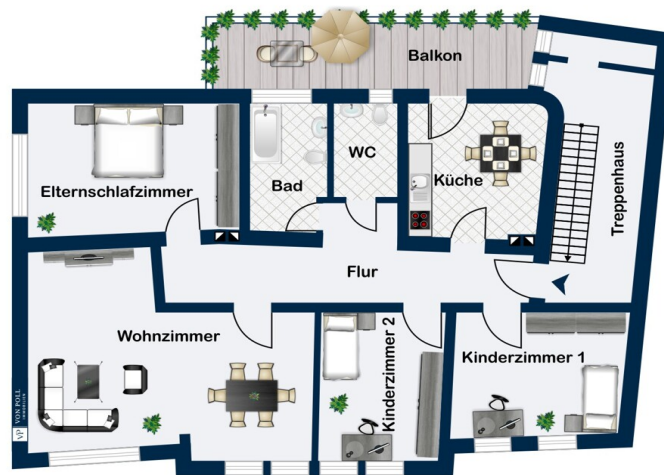


1. Obergeschoss

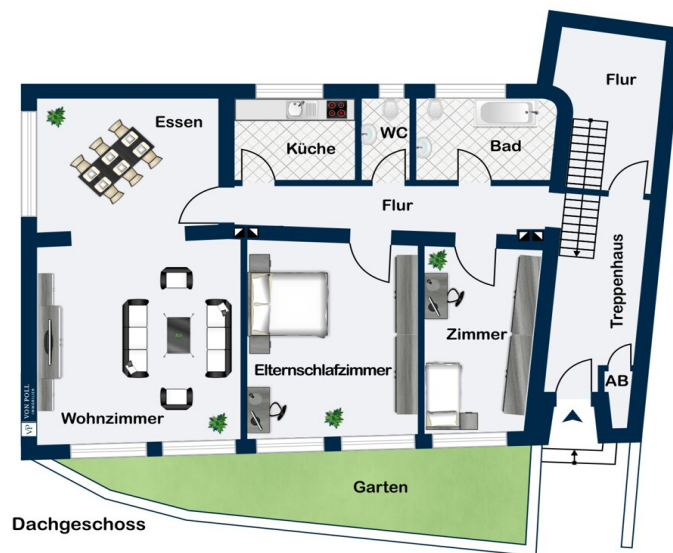


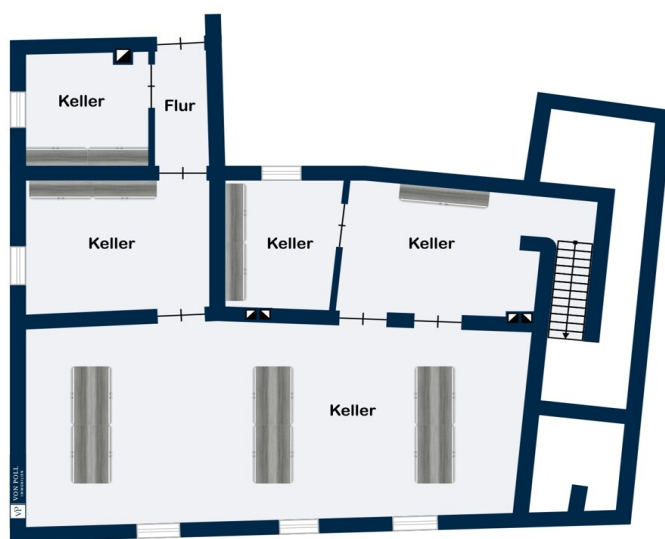


Kellergeschoss



1. Obergeschoss





Kellergeschoss

Ez az alaprajz nem méretarányos. A dokumentumokat a megbízó adta át a részünkre.  
Az adatok helyességéért nem vállalunk felelősséget.

**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Az első benyomás

Ez a műemlékvédelem alatt álló épület Rüdesheim történelmi óvárosában négy hangulatos, modern berendezésű nyaralóapartmant kínál, amelyek egész évben nagy keresletnek örvendenek, és rendszeresen telt házzal rendelkeznek. Az évi körülbelül 400 000 vendégéjszakával Rüdesheim hatalmas lehetőségeket kínál a jövedelmező nyaralóbérlésre! Ezt az apartmanházat 1982-es megvásárlása óta, legutóbb 2022-ben, folyamatosan felújították, és azóta rendszeres felújításokon és modernizáción esett át. Ez azt jelenti, hogy azonnal belevághat a bérbeadási üzletágba, vagy beköltözhet önállóan is, halasztott karbantartás nélkül. Négy szeretettel berendezett apartman, amelyek mindegyike 2-4 vendég elszállásolására alkalmas, minden kényelmet kínál – legyen szó rövid tartózkodásról vagy hosszabb, 1-2 hetes bérlésről – mindenki talál magának megfelelőt. Minden egységhez teljesen felszerelt konyha, szépen berendezett fürdőszobák, valamint kiváló minőségű bútorok tartoznak a hálószobákban és a nappaliban. A bútorok benne vannak a vételárban. Természetesen egy vagy több lakóegység magánhasználata is lehetséges – ez az ingatlan rengeteg lehetőséget kínál a népszerű Rüdesheim am Rhein városában. Egy kis udvar parkolóhelyként, rakodóterületként vagy napos ülohelyként szolgál, valamint garázs is rendelkezésre áll. Kérjük, szíveskedjenek megérteni, hogy a megtekintést csak előzetes értesítés és hitelképesség igazolása esetén tudjuk megszervezni. Várjuk megkereséseiket...

**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## **Részletes felszereltség**

- Verglasung der Fenster: 1982 - 90
- Hauselektrik: 2015--2022
- Leitung / Anschlüsse: 2015-2022
- Bäder: 2015-2022
- Dach ist nicht neu gedämmt, wurde aber in den 80er neu gemacht
- EG-Wohneinheit barrierefrei
- Ensemble - Schutz
- Jährliche Nettomieteinnahmen: auf Anfrage
- alle Ferienwohnungen sind voll möbliert und mit einer Küche ausgestattet.

**Im UG befindet sich:**

- Sauna
- Solarium
- Whirlpool

**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Minden a helyszínról

Die Ferienwohnungen liegen im Zentrum von Rüdesheim, nahe der historischen Altstadt. Von hier aus gelangen Sie zu zahlreichen Sehenswürdigkeiten sowie touristischen Anlaufpunkten:

- Seilbahn Rüdesheim 5 Gehminuten
- Niederwalddenkmal 2,2 km entfernt

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Restaurants, Geschäfte und andere Einrichtungen des täglichen Bedarfs - dank der zentralen Lage.

Rüdesheim ist sehr gut über die B42 angebunden, diese verläuft entlang des Rheins und verbindet Rüdesheim mit Wiesbaden im Osten sowie mit Koblenz im Norden.

Wer von Süden oder Westen anreist, kann bequem über Bingen mit der Autofähre nach Rüdesheim gelangen.

Der Bahnhof in Rüdesheim wird von den Linien RE9 und RB10 bedient - es besteht also eine direkte Verbindung nach Wiesbaden, Frankfurt und Koblenz. Natürlich finden Sie innerhalb des Ortes Buslinien.

Der Flughafen Frankfurt ist ca. 40 Autominuten entfernt.

**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## **További információ / adatok**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

**VP azonosító: 25072012 - 65385 Rüdesheim am Rhein**

## Kapcsolattartó

További információért forduljon a kapcsolattartójához:

**Katharina Lichtenberg-Weck**

---

**Rheingauer Straße 38, 65343 Eltville**

**Tel.: +49 6123 - 79 317 0**

**E-Mail: [rheingau@von-poll.com](mailto:rheingau@von-poll.com)**

*A von Poll Immobilien GmbH felelősségkizárásához*

---

**[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)**